

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0853358

הרחבה גשר הזיו

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/09/2024

לאשר את התוכנית

07/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005066590/310>

## דברי הסבר לתכנית

- התוכנית המוצעת מוגשת ע"י קיבוץ גשר הזיו לצורך הרחבת הישוב. התוכנית כוללת:
1. 53 יח"ד בחלק הצפוני-מערבי של הקיבוץ (תוספת של 49 יח"ד ל-401 יח"ד מאושרות). ממערב למגרשי מגורים קיימים.
  2. הגדרת שטחי ספורט ומבני ציבור מדרום להרחבה.
  3. חלוקה של מגרשי מגורים מאושרים לצורך שיוך וגריעת 4 יח"ד מהמתחמים המאושרים לטובת ההרחבה.
  4. הגדרת שטחי חנייה.
  5. הגדרת מתחמים ליח"ד קטנות לא לשיוך.
  6. הגדרת מתחם תעסוקה פנימי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבה גשר הזיו
-----	------------------------	-----------	----------------

	מספר התכנית	201-0853358
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	826.607 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
--	----------------------------------	----

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	--------------------------------------	--------

	לפי סעיף בחוק	לי"ר
--	---------------	------

	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
--	------------------	-------------------------------------------

	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
--	------------------	------------------

	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----------------------------------------	----



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
	קואורדינאטה X	210742
	קואורדינאטה Y	771691
1.5.2 תיאור מקום	קיבוץ גשר הזיו	

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: גשר הזיו

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה גשר הזיו

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19009	מוסדר	חלק	4, 33, 36, 56-58, 60-89, 91-102, 104-115, 117-132, 134-149, 151-164, 168-171, 177-182, 198, 205, 215, 220-489, 501-510, 512-602, 604	7, 31, 51-52, 90, 103, 116, 133, 150, 165-167, 172-176, 183, 190, 199, 214, 216, 491, 494, 496, 498, 511
19010	מוסדר	חלק		3, 7-8, 10-12, 26, 29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מסילות ברזל	3740	8688	הקלה ברצועה לתכנון	כפיפות	תמא/1
12/03/2001		1976	4970		ללא שינוי	ג/11182
02/02/2004		1815	5270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13381 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13381
20/07/1981		2233	2729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3326 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/3326
17/12/2018		4433	8041		ללא שינוי	201-0419473
25/05/2021		6169	9629		ללא שינוי	201-0482745
30/03/2020		5255	8783		ללא שינוי	201-0662460
04/08/2002		3498	5099		ללא שינוי	ג/11043
31/12/2015		2474	7178		ללא שינוי	ג/20711
14/11/1993		652	4162		ללא שינוי	ג/7290
01/09/1994		4916	4243		ללא שינוי	ג/8051
10/11/2002		417	5126		ללא שינוי	ג/9578
21/12/2005			5472		ללא שינוי	חא/מק/2004/ 14
09/01/2018		4104	7668		ללא שינוי	201-0279711
29/11/2018		3853	8020		ללא שינוי	201-0504647

הערה לטבלה:

חא/מק/5/2006 - ללא שינוי

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		יעל קוזוקרו-מלאכי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יעל קוזוקרו-מלאכי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 12 15/06/2023	דניאל מכנס	21/03/2023	9		רקע	אקוסטיקה
לא		08: 09 04/08/2023	ארנון קפלן	08/04/2020	18		רקע	ביוב
לא		08: 09 04/08/2023	ארנון קפלן	15/12/2020	19		רקע	ניקוז
לא		07: 50 04/08/2023	מירב רוזן	28/10/2020	12		רקע	סביבה ונוף
לא		11: 14 15/06/2023	אורי דור	13/04/2023	27		רקע	סקר סייסמי
לא		07: 43 04/08/2023	מירב רוזן	24/07/2022	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 13 04/08/2023	ארנון קפלן	23/12/2020	1	1: 1000	רקע	ביוב
לא	חתכים לאורך	10: 44 30/11/2020	אברי קדמי	25/11/2020	1	1: 1000	רקע	חתכים
לא	חתכים לאורך 2	10: 46 30/11/2020	אברי קדמי	25/11/2020	1	1: 100	רקע	חתכים
לא		08: 06 04/08/2023	ארנון קפלן	14/12/2020	1	1: 1000	רקע	ניקוז
לא		07: 51 04/08/2023	מירב רוזן	28/10/2020	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא		07: 48 04/08/2023	מירב רוזן	24/07/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 23 20/12/2023	אברי קדמי	17/11/2020	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא		12: 29 19/03/2024	יעל קוזוקרו-מלאכי	19/04/2020		1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		קיבוץ גשר הזיו	גשר הזיו			04-9958530	04-9958488	mankalgh@gesher-haziv.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גשר הזיו.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com
	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	(1)		04-9982205		ory@orydor.com
	יועץ אקוסטי	דניאל מכנס			תל אביב-יפו	הגייסות	6 א			daniel@dmacoustics.co.il
	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני	חיפה	דישראלי	46 א	04-8222468		akadmi@karni-eng.com
	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן	פארק תעשיות עמק חפר		(2)	04-6268011		itay@ankaplan.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כרמיאל	(3)		04-9580113		merav@meravrozen.co.il
	מודד		112514	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(4)		04-8395202		halabi@halabil.co.il

(1) כתובת : בית קשת.

(2) כתובת : ת"ד 12022.

(3) כתובת : ת"ד 22051.

(4) כתובת : ת"ד 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שכונת מגורים, שינוי יעוד לשטחי ספורט ומבני ציבור, הסדרת מתחמים קיימים ליח"ד קטנות, חניה ותעסוקה לרבות חלוקת מתחם מגורים מאושר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 49 יח"ד ל-401 יח"ד מאושרות  
הגדרת שטחי ספורט ומבני ציבור  
הגדרת מתחמים ליח"ד קטנות  
הגדרת מתחם חנייה  
חלוקת מגרשי מגורים מאושרים  
הגדרת שטח תעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2002 ,1079
מגורים א'	108A, 108B, 116A, 116B, 116C, 116D, 117A, 117B, 117C, 118A, ,1053 - 1001 118B
מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
שטח ציבורי פתוח	1070 ,1068 ,1067 ,1065 ,1063 ,1061 ,1060 ,1058 ,1057
ספורט ונופש	602 ,601
דרך מאושרת	703 ,702
דרך מוצעת	725 ,724 ,722 ,1093 ,1062
שביל	721 ,642 ,641 ,2000 ,1073 ,1059
חניון	704 ,1092 ,1091 ,1082 ,1081 ,1076 ,1075 ,1055 ,1054
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1080
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1090

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	703
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	725 ,724
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1080
הנחיות מיוחדות	מגורים	2002 ,1079

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

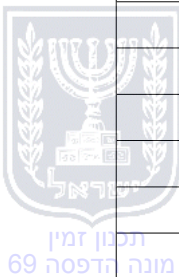
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חניה ציבורית	3,006	0.36
אזור לינה ואירוח	13,959	1.69
אזור מבני משק	57,407	6.95
אזור מגורים דו-משפחתי	64,113	7.76
אזור מגורים חד-משפחתי	3,425	0.42
אזור מגורים לבתים טוריים	6,925	0.84
אזור מגורים משותף	8,837	1.07
אזור שרותי משק וקהילה	14,669	1.78
אחסנה	3,270	0.40
אתר לאומי	7,421	0.90
בית אבות	8,830	1.07
בית עלמין	3,638	0.44
דרך מאושרת	85,503	10.35
דרך שרות	36,440	4.41

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך שרות רחוב משולב	11,630	1.41
מבני משק	49,432	5.98
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	16,415	1.99
מוסד חינוכי אזורי	17,342	2.10
פרטי פתוח	35,666	4.32
קרקע חקלאית	79,474	9.62
שביל	6,261	0.76
שטח למבני ציבור	37,523	4.54
שטח ספורט	19,936	2.41
שטח ציבורי פתוח	30,749	3.72
שכונה קהילתית מגורים	107,948	13.07
תחנת תדלוק	3,826	0.46
תיירות	16,794	2.03
תעסוקה	49,313	5.97
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,218	0.39
תעשייה	23,095	2.80
<b>סה"כ</b>	<b>826,065</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,249.05	1.97
דרך מוצעת	5,371.9	0.65
חניון	5,070.51	0.61
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	737,888.86	89.27
מבנים ומוסדות ציבור	5,706.93	0.69
מגורים	7,788.46	0.94
מגורים א'	19,315.84	2.34
ספורט ונופש	9,955.54	1.20
שביל	5,493.02	0.66
שטח ציבורי פתוח	8,208.11	0.99
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,559.12	0.67
<b>סה"כ</b>	<b>826,607.34</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים (מגרשים חד משפחתיים)
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> היוועצות עם משרד החקלאות לצורך שמירה על מרחקי הפרדה תקינים (חקלאות-מגורים) בהתאם להנחיות משרד החקלאות למניעת מפגעים וזיהומים.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים לצרכי חינוך, תרבות, רווחה ובריאות. מבני שירות ומנהלה לצרכי הקהילה והישוב. מרחבים מוגנים. גינון, טיפול נופי, תשתיות, חניות, שבילים וכבישים פנימיים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, טיפול נופי, תעלות ניקוז, שבילים להולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, תשתיות ומתקנים הנדסיים, מקלטים ומרכיבי בטחון
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגרשי ומתקני ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, חדרי חוגים, מזנון, גינון וטיפול נופי, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני צל, מקלטים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, מיגון אקוסטי, חניות, שבילים ודרכים פנימיות למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>גגות</b> תיאסור הקמת פאנלים על גבי הקרקע. תותר הקמת פאנלים סולריים על גגות מתקנים/מבנים בלבד
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסעה, מדרכה, תשתיות, תאורה, גינון וטיפול נופי, מרכיבי בטחון, תחנות הסעה, חניות, ריהוט רחוב, שביל אופניים

<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.7.1	שימושים
	מסעה, מדרכה, תשתיות, תאורה, גינון וטיפול נופי, מרכיבי בטחון, תחנות הסעה, חניות, ריהוט רחוב, שביל אופניים
4.7.2	הוראות
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
4.8.1	שימושים
	מיועד למעבר הולכי רגל, שביל אופניים, נטיעות, תשתיות, ריהוט רחוב, קירוי צל, תאורה וכיו"ב
4.8.2	הוראות
<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
4.9.1	שימושים
	חניה, מסעה, תשתיות, תאורה, קירוי צל, נטיעות וכיו"ב, עבודות ניקוז חילחול והשהיית מי נגר
4.9.2	הוראות
<b>4.10</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.10.1	שימושים
	כמוגדר בהוראות התוכנית המאושרת הרלוונטית
4.10.2	הוראות
<b>4.11</b>	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.11.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות ציבור : חינוך, תרבות וספורט ב. תעסוקה : מבנים לצרכי הסעדה ומזון/קייטרינג, תעסוקה ומלאכה זעירה
4.11.2	הוראות
א	<b>איכות הסביבה</b>
	יותרו שימושים ללא השפעה על הסביבה וללא מטרדים באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	קבלת מידע להיתר מהמשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (1) 2				גודל מגרש מזערי			
5	5	4	4	45	45		5%	40%	500	401	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	40	100		10%	90%	1800	402	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	50		(4) 2200		(3) 55	(2)	2002, 1079	מגורים
(7)	(7)	(7)	(7)	50		160	15	145	250	1025 - 1001	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)	50		220	20	200	400	1053 - 1026	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)	55		265	65	200	260	108A, 108B, 116A, 116B, 116C, 116D, 117A, 117B, 117C, 118A, 118B	מגורים א'
5	5	4	4	25	25		5%	20%	500	602 - 601	ספורט ונופש
								(4) 300	100	1058, 1057, 1061, 1060, 1065, 1063, 1068, 1067, 1070	שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4	50	50		5%	45%	500	1090	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

(2) לפי תשריט.

(3) ליח"ד.

(4) בכל תחום התוכנית.

(5) 3 קומות, 9 מ' בתא שטח 1079.

(6) כולל עלית גג (אופציונלי).

(7) ע"פ תשריט.

(8) למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>תנאי להגשת היתר בנייה ראשון יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית. בתכנית יפורטו מפלסים וכניסות למגרשים ומפלסי פיתוח השטח.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>1. בשלב מסירת המידע להיתר, יש להיוועץ עם רשות העתיקות.                  2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ו/או מתחמי חניה</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. בקשה להיתר בניה/ תוכנית בינוי ופיתוח/ נספח נופי, יציגו עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתוכנית בשיעור של 21 מ"ק לדונם בנוי.                  ב. יש לשמור על 20% משטח המגרשים הבנויים כשטח פתוח מגונן.                  ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני השהייה / החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.                  ד. המגרשים יתוכננו כ"אגן היקוות זעיר" המכיל בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים בחצרות.                  ה. ישמר כושר החדירות הטבעית של הקרקע ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק של הקרקע וכו'.                  ו. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים בתחומי המגרשים ובחניונים.                  ז. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יופנו לאזורי השהייה בתחומי שטחים פתוחים במידת האפשר ומשם אל מוצאי הניקוז.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>תחנות השנאה:                  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. מיקומן הסופי יקבע בהליך הרישוי.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים                  תנאי בהליך הרישוי - אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים.                  ניקוז                  א. תנאי בהליך הרישוי - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.                  ב. הצגת פתרון הניקוז של המגרש ושילובו במערכת הניקוז הקיימת תוך הבטחת ניקוז תקין ותקני, הפניית הנגר למוצאי ניקוז מוסדרים וצמצום כמות הנגר היוצא משטח המגרש תוך</p>	<p><b>6.6</b></p>





<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הבטחה כי לא תגרום לנזקים בשטחי הקיבוץ.                  ג. ביצוע תשתיות/עבודות הניקוז יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.                  ד. יש לדפן אזורים החשופים לתופעות אירוזיה כמו כניסה ויציאה ממעבירים, תעלות סמוכות לכבישים וכדומה, אך להימנע מדיפון התעלות בשטחים הפתוחים והחקלאיים בתחום התוכנית.                  ה. דרכים ושבילים הממוקמים נמוך מסביבתם, בתחום התוכנית, ישמשו גם להזרמת מי נגר עילי וניקוז.                  ו. בתחום פשט ההצפה של נחל שעל - אסורה כל בניה ללא אישור ותיאום עם רשות הניקוז.                  ז. מערכות הניקוז תופרד במלואה ממערכות הביוב.</p> <p>ביוב                  תנאי בהליך הרישוי - חיבור תיקני למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.7 אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בשלב ההיתר יוצג פתרון אקוסטי לחריגות ממפלס הרעש המותר בהיוועצות עם יועץ אקוסטי מוסמך.</p>	
<p><b>6.8 סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. הגשת בקשה להיתרי בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים יהיה ביצוע סקר תגובת אתר.                  ב. בשלב ההיתר יוצג פתרון לתכן סייסמי (ספקטרום תגובה) והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר.</p>	
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>נטיעת עצים חדשים:                  יש להבטיח צמיחת עצים חדשים ויצירת בתי גידול לקידום מטרה זו על פי ההנחיות של משרד החקלאות.                  א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי הנחיות משרד החקלאות.                  ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי לגידול של עצים בוגרים בהתאם להנחיות של משרד החקלאות.                  הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות                  שטחים ציבוריים פתוחים:                  א. כל שצ"פ, שביל ומעבר ציבורי יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.                  ב. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מחופים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת חיפויים קשיחים.                  שטחי מדרכות ושבילים:                  במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים יש לתכנן את תוואי המדרכות והשבילים כך שיאפשרו נטיעה של עצים ליצירת צל בשיעור של 40% לפחות משטח המדרכה / שביל ויצירת רציפות צל ככל הניתן.                  מגרשי חנייה:</p>	



6.9

**שמירה על עצים בוגרים**

כל חניון יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

.7

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69